(Ingresan a Sala los integrantes del Concejo Vecinal - Zona 3)

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial tiene mucho gusto en recibir a los miembros del Concejo Vecinal - Zona 3.

SEÑOR VITAL ANDRADA.- Pertenecemos a la Comisión de Viviendas de la Zona 3 y quien habla es Concejal Vecinal por el barrio Reducto y responsable de la Comisión de Viviendas.

Vamos a contar brevemente lo que nos ha pasado, al tiempo que hago entrega de un plano de la Zona 3 y del Plan Quinquenal para que los señores Senadores los conozcan.

El tema que nos ocupa es el de la vivienda, que no es exclusivo de la Zona 3, sino que lo padece Montevideo y todo el país. Esta última actividad de la Comisión de Vivienda surge a raíz de que la Intendencia Municipal lanza un plan de reciclaje y cooperativismo. Nosotros convocamos a los vecinos y a tales efectos se formaron varias cooperativas. Esto insumió todo un proceso, al que los vecinos concurrieron, se les brindaron cursos acerca de lo que era el cooperativismo, participaron compañeros de FUCVAM, del Instituto de Asistencia Técnica y el equipo social de nuestra zona.

En el proceso mencionado se formaron cuatro cooperativas, las que, como toda organización social, fueron pasando, digamos, por un cernidor. En el último período, la Intendencia hizo una licitación en la que se ofrecieron predios de la Zona 3. Estos se eligieron y ahora es la Intendencia Municipal la que debe determinar la compra, pero esto ha quedado un poco detenido porque en este momento no tiene rubros. El costo de esos terrenos de la Zona 3 asciende a U$S 208.000, y esta cifra fue avalada por la Comisión que se ocupó del tema.

Los vecinos necesitan vivienda y esto va junto en el paquete, ya que no solamente está golpeando el tema de la vivienda, sino también el del trabajo.

En ese plano que les hicimos entrega van a ver que hay una serie de barrios -tal vez los más conocidos son los que son atravesados por avenidas muy transitadas, como San Martín, Millán, General Flores, Arenal Grande- es decir, zonas que de acuerdo con el estudio que se hizo por parte del Plan de Ordenamiento Territorial y otros, están vaciadas. Incluso, en ese estudio en el que se habla de redensificar y repoblar, nosotros, preocupados por ese tema, resolvimos en la Comisión de Vivienda, con el aval del Concejo Vecinal de la Junta Local, comenzar una campaña, y así fue que estuvimos conversando y desarrollando el tema con los organismos de tipo municipal, es decir, la Intendencia Municipal, las Direcciones de Acondicionamiento Urbano y la Junta Departamental. Dijimos que no se trataba del problema de un municipio o del Municipio de Montevideo, sino de un problema que desbordaba, y entendíamos que teníamos que plantearlo ante los organismos que tienen que ver con la vivienda. Por lo tanto, resolvimos dirigirnos a la Cámara de Representantes -donde ya estuvimos- a esta Comisión del Senado y también al Banco de Previsión Social, donde ya planteamos no solamente el problema de nuestros pobladores con escasos recursos, sino también el de los jubilados, que nos parece muy importante a los efectos de repoblar. Asimismo hemos estado en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente conversando sobre el tema de la franja del cooperativismo de reciclaje -de la que nosotros nos hemos ocupado- que va hasta 30 y 60 Unidades Reajustables. En este sentido, sabemos que más allá de las 60 Unidades Reajustables, la situación pasa a la órbita del Banco Hipotecario del Uruguay, y al respecto podemos decir que leímos la entrevista que las autoridades de esa institución mantuvieron con esta Comisión. Pero también nos interesaba planteárselo al Banco Hipotecario porque hemos pensado que así como la Intendencia Municipal hizo planes que podríamos llamar de carácter piloto en cuanto a comprar terrenos y cederlos, aunque no gratuitamente, a los vecinos que integraban cooperativas de vivienda - los señores Senadores saben cómo se ha manejado el tema de las viviendas; incluso hay otras experiencias en la zona de Goes, tales como el Plan Goes y varias cooperativas- también dicho Banco podría comprarlos y vendérselos a los vecinos que en este momento no pueden desembolsar ni un peso hasta obtener el préstamo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en forma similar a lo que hace la Intendencia Municipal. ¿Por qué? En un momento en que la Intendencia dice no tener dinero, pensamos que una salida es el Banco Hipotecario del Uruguay.

Nosotros simplemente queremos manifestarles que nuestra preocupación radica en la situación que viven miles de vecinos en todo Montevideo. Como la Comisión de Vivienda del Senado abarca a todo el país, pensamos que pueden ocuparse del problema. Sabido es que vivimos un momento muy difícil. Todo el mundo habla de los asentamientos y de la situación marginal en que esas personas viven. A nuestro juicio, la mejor manera de buscar una solución es por medio de la inversión de dineros públicos en la vivienda para aquellos que más la necesitan. Hemos hecho este planteamiento muchas veces y sabemos que ustedes también están preocupados, porque todos los días escuchamos hablar acerca del tema de la vivienda y de las obras públicas. Nos interesa plantearlo también desde ese punto de vista, porque nuestra preocupación apunta al trabajador y al obrero desocupado, así como a los pequeños y medianos comerciantes que viven en nuestros barrios y se están arruinando. En definitiva, una corriente de trabajo y de ocupación significaría un aliento desde el punto de vista económico para mucha gente que se está fundiendo.

SEÑOR PICCINI.- Soy Presidente de la Junta Local 3. Antes que nada quiero excusar la ausencia de la Secretaria, que no pudo concurrir a la Comisión porque debía mantener una reunión en la Intendencia.

Dentro de lo que es el Plan Quinquenal elaborado por el Concejo Vecinal con los vecinos de la zona y aprobado por la Junta Local, hay un lineamiento de trabajo que tiene que ver con la idea de revertir y recuperar el carácter residencial de la Zona 3. Como los señores Senadores saben, la Zona 3 tiene una gran parte dentro del área central, definida por el Plan de Ordenamiento Territorial como un área residencial, mientras que la otra es residencial mixto controlada. Por sus características, que la ubican dentro del área central, tiene una gran conectividad con el Puerto y todas las rutas nacionales. Su tipología urbanística de residencias, que a través de una transformación económica pueden ser convertidas en depósitos, sumado a que muchos de esos emprendimientos de la zona se han concretado y se han podido instalar depósitos superiores a áreas de 1.500 metros, hace que en ese sentido se presente como una zona atractiva.

Por otro lado, entendemos que además de dicho atractivo, los cambios en los sistemas de producción y distribución han determinado que la mayoría de las fábricas otrora existentes en esa zona -como Alpargatas, la Compañía General de Fósforos o Saint- hayan cerrado y muchas de las personas que vivían en esos lugares se vieran expulsadas hacia la periferia. Es decir que, por un lado, asistimos a un problema de vaciamiento sistemático de la zona, ya que en los últimos siete años más de diez mil personas se han tenido que marchar de allí.

En esto también tiene que ver el tema de la Ley de Alquileres porque a las personas que habitan en el lugar se les exigen determinadas garantías. De hecho, por estar su residencia localizada en un área central, no tienen posibilidades de pagar los alquileres y también se ven expulsadas. En una palabra, lo que planteamos es redensificar la zona. En determinadas subzonas -como el área en la que está situado el Mercado Agrícola y sus alrededores- ya existen emprendimientos privados con la acción conjunta de la Intendencia a través de un convenio. Entre dichos emprendimientos está, por ejemplo, el reciclaje de la ex Fábrica de Alpargatas, que se transformaría en lo que se ha denominado Terrazas del Palacio. También hay otro proyecto que se está estudiando y que tiene que ver con el reciclaje del Frigorífico Modelo, en la calle Porongos. Tenemos varias cooperativas, algunas con intervención de las propias autoridades locales, como por ejemplo el reciclaje de Goes, comprendido en COVIGOES Matriz I y COVIGOES Matriz II, que es una Cooperativa que ya tiene adjudicado el terreno y pronto va a comenzar la construcción; las dos COVIAGRÍCOLAS que son cooperativas de ADEOM que, de acuerdo con lo que informó la Comisión de Vivienda de esa Asociación, comenzará su construcción a principios del año próximo; COVIFAME, que es una cooperativa de la Facultad de Medicina, que también tiene préstamo; COVICOA, que es una cooperativa de ex obreros de Alpargatas, y también hay un emprendimiento de la Universidad de la República que adquirió un anexo del edificio de Alpargatas para hacer una residencia universitaria.

Creemos que dentro de cuatro o cinco años, en Goes vamos a recibir a más de mil familias y esto le imprimirá un desarrollo y una dinámica muy importantes a la zona.

Por otro lado, tenemos el tema del Barrio Reus al Norte y, sobre todo, el de Reducto que, por esas características a las que hoy nos referíamos, ha sufrido un vaciamiento de casas habitación y como su tipología lo permite, ya que son casas de ocho o nueve metros de frente, la fusión de más de un padrón ha derivado en depósitos. Asimismo, también se han instalado depósitos en ex fábricas en la zona, que han generado lo que se define técnicamente como vacíos urbanos; sin embargo, en este momento muchos de ellos tampoco están siendo ocupados ni siquiera como depósitos y, por lo tanto, han quedado grandes locales vacíos.

Nosotros planteamos densificar esa zona a partir de acciones concretas que tengan que ver con líneas de crédito que hasta ahora no han sido utilizadas. Cabe destacar que la gente que queremos instalar en esa zona cuenta con ingresos deprimidos o son desocupados -cosa que no está alejada de la realidad nacional- y, por tanto, ya hicimos el planteamiento en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para que se habiliten líneas de crédito a personas que tengan ingresos inferiores a 30 Unidades Reajustables, que puedan ser destinados a cooperativas de ayuda mutua. Dicho Ministerio estaba otorgando préstamos solamente para hacer reciclajes, y nosotros le solicitamos que abriera una línea de crédito que tuviera en cuenta la compra y el reciclaje para las familias que tienen ingresos más deprimidos.

De acuerdo con un relevamiento realizado por todos los vecinos de la zona, en ocasión de elaborarse el Plan Estratégico Zonal, se han detectado 1.130 viviendas desocupadas, tapiadas o cerradas. Estos datos son los que estamos manejando en conjunto y en acuerdo con la Junta Local, el Concejo Vecinal y la Comisión de Vivienda. Como Junta Local ya hicimos la solicitud a la Intendencia Municipal de Montevideo de todas aquellas fincas que tengan deudas que ameriten la iniciación de algún tipo de acción que pueda terminar en el remate o en la expropiación de esos bienes, para poder destinarlos a vivienda. Con el resto de los organismos públicos vamos a hacer lo mismo para estudiar, a nivel departamental, las distintas propiedades e inmuebles que puedan tener deudas con ellos ya que, como acreedores, podrán ejecutarlas para tratar de volcar todos esos inmuebles, hoy inutilizados, a la construcción de cooperativas de autogestión o de ayuda mutua, para revertir la situación a la que asiste nuestra zona.

Asimismo, también estamos estudiando casos para quienes tienen otro tipo de ingresos, a fin de hacer más atractivo el emprendimiento a empresas privadas inversoras en la búsqueda de exoneraciones tributarias. Para eso, también vamos a considerar los proyectos a la luz de modificaciones que se puedan hacer en cuanto a los límites de altura, ya que tenemos zonas que no admiten más de nueve metros y, generalmente, a los inversores que desean trabajar en este tipo de emprendimientos, esa altura no les es suficiente. Por ejemplo, en el caso de Alpargatas, se logró la ampliación del límite de la altura -que la zona no permitía- dadas las características del emprendimiento.

A través de los órganos que tienen injerencia en estos asuntos, estamos buscando políticas nacionales. En oportunidad de una visita que tuvimos en la Junta Local de los representantes nacionales Abdala y Rondán, les hicimos este planteamiento y ellos nos dijeron que lo consideraban pertinente y que era conveniente que lo trasmitiéramos a todos los niveles y, a su vez, ellos se comprometían a acompañarlo. En esa línea estamos trabajando y, a la brevedad, vamos a traer por escrito estos planteos, pero en principio queríamos comunicárselos en forma oral.

Esta aspiración de recuperar locales y reconvertirlos le permitiría al Estado abaratar los costos que tiene -y cuando decimos Estado nos referimos al Gobierno nacional y al departamental- cuando debe trasladar servicios a la periferia de la ciudad, ya que en el área central contamos con toda la infraestructura edilicia y de servicios básica como para poder atender a los habitantes y no seguir

expulsándolos a la periferia. Como todos sabemos, es mucho más costoso instalar la población en la periferia o en otras zonas carentes de servicios que hacerlo en el área central de la ciudad, que cuenta con energía, agua, luz, centros de estudio, centros de atención de la salud, transporte, etcétera.

Todo este proyecto tiene que ver con una problemática a la que hacía referencia al principio de mi exposición, que es el Plan de Ordenamiento Territorial. La característica que hace propicia a nuestra zona para la instalación de depósitos y de usos del suelo no residenciales como, por ejemplo, talleres mecánicos, estaciones de servicios, barracas, etcétera, tiene una limitante de hasta 1.500 metros cuadrados y nuestra aspiración es disminuirla a 600 metros cuadrados. ¿Por qué? Porque, entre otras cosas, otro de los problemas que tenemos es que esa confluencia de factores que determina que nuestra zona sea una de las más atractivas para la instalación de depósitos, tiene que ver también con el hecho de que las zonas circundantes están protegidas con áreas menores, es decir con 600 metros cuadrados; me refiero, por ejemplo al Prado y al Plan Fénix. Son zonas que tienen una tipología netamente residencial igual a la nuestra, pero la diferencia es que en la nuestra se han admitido áreas mayores. Entonces, estamos propiciando la modificación de la norma y, en ese sentido, la Junta Local ya lo aprobó y hemos enviado el petitorio a los distintos órganos de la Intendencia Municipal de Montevideo y de la Junta Departamental para bajar el límite de 1.500 a 600 metros cuadrados, respetando la tipología residencial que caracteriza a la zona. Con esto, aspiramos a preservar el impacto que producen los depósitos en la zona.

Es importante destacar que los camiones que circulan en el área central son de más de 50 toneladas, lo que trae perjuicios muy claros para toda la ciudadanía y para la Intendencia. Ellos ocasionan roturas permanentes del pavimento, porque transitan en calles que no están construidas para soportar ese peso. Por lo tanto, en el documento que estamos elaborando, pedimos que se haga un esfuerzo nacional -y aquí estamos involucrando al Gobierno nacional y a la Intendencia Municipal de Montevideo- hacia la construcción del llamado conector o corredor perimetral. Nos parece que de esa forma y con un plan sectorial de tránsito, podríamos ejercer un control y densificar la zona a partir de la instalación de los grandes depósitos y emprendimientos en lugares donde el tránsito de los vehículos no impacte tanto como lo hace en la actualidad.

SEÑOR MILLOR.- Uno de los datos que manejaron fue que había 1.130 viviendas vacías en la zona delimitada en el plano que nos entregaron. Seguramente, eso se debe a diferentes motivos. ¿Tienen alguna idea de proporciones o de motivaciones para que estas viviendas estén deshabitadas o vacías?

SEÑOR PICCINI.- A través de la Intendencia, estamos procurando información sobre esas viviendas. El relevamiento que se ha hecho es casero; lo organizaron los propios vecinos que ven esas casas abandonadas desde hace muchos años. No sabemos si ello se debe a problemas sucesorios, como ocurre muchas veces, o si los herederos no se interesaron por las viviendas y, por lo tanto, tienen deudas de Contribución Inmobiliaria u otros tributos desde hace veinte o veinticinco años. Estamos tratando de averiguar esos datos, en principio, con la información de la Intendencia a la que podemos acceder, pero la idea es hacerlo a nivel general.

SEÑOR MILLOR.- Dentro del concepto de vacío, una cosa es no habitado y otra abandonado. ¿Ustedes se están refiriendo a 1.130 fincas que al estar abandonas no tienen mantenimiento?

SEÑOR VITAL ANDRADA.- En la Comisión de Vivienda estamos haciendo un estudio, tratando de interesar a todos los vecinos para realizar un nuevo relevamiento. La característica con que nos encontramos en este período es que muchas viviendas no tienen grandes deudas, pero no sabemos si ello se debe a que el aforo es bajo. A través del control que se puede hacer por medio de la Intendencia, surgen deudas de $ 5.000, pero no tenemos claro si eso es debido a que el aforo es bajo o a que la deuda viene de tiempo atrás. Estamos intentando averiguarlo y creo que sería bueno ir a ver las viviendas, porque muchas de ellas están tapiadas y abandonadas. Sin embargo, podría suceder que las hayan abandonado, pero estén pagando la Contribución.

SEÑOR MILLOR.- Quería clarificar esto, porque la cifra 1.130 asépticamente no dice nada, pero si viene acompañada de un plano de la zona en la que se encuentran las fincas abandonadas, que nos dice que allí viven 72.780 personas y sabemos que hay un promedio de habitantes por finca en Montevideo -que el Secretario de la Comisión, por su condición de arquitecto, manejará mejor que quien habla- si no me equivoco, obtenemos un porcentaje habitacional muy alto con relación a la población. Por eso insistí con la pregunta. La cifra no me resulta alta, baja ni mediana, asépticamente considerada, pero creo que es alta y desproporcionada con relación a la cantidad de habitantes que vive en ese lugar.

SEÑORA ANTUÑA.- Nos hemos abocado, con la Junta, a realizar todo este trabajo. Así como al señor Senador le llama la atención, a medida que nos fuimos involucrando en el tema, nos dimos cuenta de que prácticamente tenemos servidos suelos baratos y se podría hacer una proyección nacional, más allá de la Intendencia. No tenemos traslado de los fondos de la Intendencia en lo que corresponde a vivienda, por un problema de rubros, y no creemos poder tenerlos en un corto período. Nos encontramos con esta situación que, además de permitirnos reciclar viviendas que tendrían un costo más barato y serían más accesibles conservando las estructuras de esa zona antigua de Montevideo, posibilitaría conservar la imagen colonial de barrios como La Comercial. Lo que vemos como más grave es el hecho de que ahora se tugurizan zonas tan buenas como la cercana al Palacio, Reducto, Arroyo Seco, Aguada, Villa Muñoz y los barrios de esos alrededores, porque a veces entran intrusos en los locales comerciales o en las casas. No tenemos un cabal conocimiento de las deudas, justamente, porque el aforo es bajo, dada la época en que se construyeron. Tratamos de tomar las viviendas que tengan más de veinte o veinticinco años de deuda, para ver si es posible hacer una expropiación, un remate u ofrecer contrapartidas de deudas a los mismos interesados o propietarios.

Pensamos que sería muy importante posibilitar la inversión, por parte de inversores, empresarios o los mismos dueños, en los locales que se encuentran sobre avenidas importantes como Millán, San Martín o General Flores. Hemos estado pensando cómo resolver el tema para permitir, por medio de exoneraciones tributarias de los organismos que corresponda, alquilar o utilizar los locales. Basta observar las avenidas para ver que en una cuadra hay tres o cuatro locales vacíos. Esto se presenta en una zona muy importante, con una colectividad muy valiosa, como señalaba el señor Presidente. En este caso, el Estado tiene la posibilidad, sin tener que hacer grandes erogaciones, de brindar un buen tipo de vida prestando todos los servicios, más allá de lo relativo a los asentamientos, rellenos, conexiones de servicios, etcétera.

Nosotros hemos tenido una muy buena acogida en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y necesitamos conseguir los suelos baratos. Pensamos plantear esto ante el Banco Hipotecario y tratamos de golpear en todos los Organismos del Estado vinculados y a los que, lógicamente, debe interesarles esta situación. Además de resolver un problema de

vivienda, haciéndolas más accesibles mediante un reciclado u otro mecanismo, no veríamos decaer más estas zonas que son tan importantes. En la medida en que no las redensifiquemos o les demos otro nivel de vida y de movimiento, seguiremos asistiendo a eso que nos duele mucho y es costoso para todos, más allá de la situación nacional y regional que se está viviendo.

Creemos que esta solución podría darse con menos recursos que otras obras de gran envergadura que se plantean. Tenemos los suelos a valores más accesibles. Hace pocos días asistimos al remate de una casa en una esquina de la calle Vilardebó, cerca de General Flores, que tenía un metraje muy importante y se vendió en U$S 10.000, pero no pudimos acceder a ella -eso lo propondremos a la Junta y a la Intendencia- por no disponer del dinero de la Junta Local para manejar esa situación.

Nosotros solicitamos apoyo y que se vea la posibilidad de un tratamiento nacional del tema, publicitando este tipo de emprendimientos que podrían ser algo a imitar, en la medida en que consigamos ciertos logros.

SEÑOR SILVA.- Como decían el señor Presidente, la señora Edila, los compañeros del Concejo Vecinal y los dos integrantes de la Comisión de Vivienda, nuestra intención es mantener la imagen residencial que tiene nuestra zona y, sobre todo, valorar la historia de nuestros barrios. Por lo tanto apostamos a que no se cree una zona industrial, y a eso se refería el señor Presidente hace un rato cuando decía que la Junta aprobó un metraje para la instalación de las industrias en la Zona. A su vez, la Comisión de Vivienda, el Concejo Vecinal y la Junta Local apostamos a que no se nos vayan los residentes, sobre todo teniendo en cuenta que se van en forma penosa, a crear problemas en otras zonas, al formar asentamientos, y que nosotros tenemos los recursos para ayudarlos, tanto a nivel departamental como nacional. Fundamentalmente, apostamos a las diferentes cooperativas que están incluidas dentro del paquete de soluciones y a sensibilizar a los representantes en esta temática.

SEÑOR AGUILAR.- Creo que se sería positivo que el Poder Legislativo aprobara una ley que diera a los trabajadores de ingreso medio la posibilidad de acceder a la vivienda. Si bien todos sabemos que cada tanto el Banco Hipotecario del Uruguay hace planes para la compra de vivienda usada o nueva, las cuotas son inaccesibles para los que tenemos sueldos de $ 3.000 o $ 4.000 y, además, no podemos dar las garantías que nos piden. Entonces, quisiéramos que se nos permitiera comprar una vivienda digna con cuotas bien bajas, y no un Núcleo Básico Evolutivo, que nos parece una vivienda indigna.

SEÑOR PICCINI.- A través del Comisión de Vivienda y del Concejo Vecinal, como forma de defensa de esta problemática que venimos reseñando, se ha impulsado la creación de cooperativas en la zona. Muchas de ellas están en formación y esperando la decisión de algún organismo para poder reciclar alguna vivienda o para poder acceder a un terreno. En la Zona 3, la Intendencia Municipal de Montevideo ha subsidiado muchos de los terrenos que tenía; los últimos son los ubicados en la zona del Mercado Agrícola, y hay otro de una cooperativa que involuntariamente omití mencionar. Se trata de COVIUAY, que está ubicada en General Flores y Propios, frente a la plaza del Ejército, donde había una cancha de fútbol infantil. Es un terreno muy costoso, pero la Intendencia asumió compromisos y se está buscando la forma de subsidiar una de las partes de ese terreno. Allí hay doce familias que están afincadas desde hace treinta años y que son las que estaban instaladas donde hoy se erige la Casa de Gobierno. Otras de las cooperativas que van a comprar allí son, por ejemplo, la de CUTCSA, COVIR, COVITER, etcétera, pues es un terreno muy amplio. En realidad, son varios los emprendimientos con un mismo propósito: tratar de densificar o redensificar la zona.

Ahora bien; cuando planteamos esa nueva línea de crédito ante el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, apuntábamos a quienes tenían los ingresos más bajos, procurando mantener a la población existente, recuperar a los que emigraron y traer nuevos pobladores a través de propuestas atractivas, acordes a los ingresos. Entonces, enfatizamos en aquellos que tienen niveles inferiores a las 30 Unidades Reajustables, y apostamos a exoneraciones e inversores de proyectos que puedan modificar las alturas de determinadas avenidas, aunque también queremos que sea el Banco Hipotecario y otras líneas de crédito las que puedan hacer sus apuestas.

Cuando hablamos de menos de 30 Unidades Reajustables, nos referimos al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y lo que nos interesa es que a esta gente que tiene recursos muy menguados no se le exija ninguna garantía, como tampoco entregar una seña, porque es imposible que lo hagan. Nosotros planteamos esto al ingeniero Penadés, que fue quien nos recibió en representación del Ministerio. Pensamos que declarando de interés nacional o departamental la redensificación de determinada zona se podrían aplicar planes como los que la Intendencia tiene en la Ciudad Vieja, promoviendo la zona a través de ese tipo de exoneraciones o de líneas de crédito que apunten a los que tienen menos.

La zona del Reducto se ha venido deteriorando desde hace muchos años, al igual que Villa Muñoz, pero nosotros tenemos emprendimientos como el proyecto Goes, o el de rehabilitación de la zona Goes -cuyo estudio ya está terminado- que es más amplio e incluye el Barrio Reus al Norte, conocido como "Barrio de los Judíos". Desde la Junta Local estamos tratando de revitalizar esa zona como polo de interés turístico, para lo cual hay proyectos concretos, como el proyecto Bolívar. El problema es que necesitamos de todos los involucrados para llevarlos a cabo.

De todas maneras, reiteramos que queremos enfatizar en aquellos que tienen menores ingresos, tratando de lograr préstamos más blandos, sobre todo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Pensamos que los señores Senadores pueden hacer algún emprendimiento para impulsar todo esto desde el ámbito legislativo.

SEÑOR MILLOR.- Pido disculpas porque no pude escuchar todas las exposiciones, ya que tuve que salir por unos minutos.

No me quedó claro si lo referente a los 1.500 metros y a los 600 metros cuadrados está aludiendo a superficie de terreno, o a metros cuadrados de construcción.

SEÑOR PICCINI.- Se refiere a metros cuadrados de construcción. Es una limitación residencial y residencial mixto controlada.

SEÑOR MILLOR.- Entonces, no es una limitación en cuanto a la superficie sobre la que está construido.

SEÑORA ANTUÑA.- En la Junta votamos por 600 metros.

SEÑOR MILLOR.- ¿Se trata de 600 metros de construcción o de suelo?

SEÑOR PICCINI.- Se refiere a suelo y es para conservar el carácter residencial.

SEÑOR MILLOR.- Entonces, son 600 metros de suelo y no hay límite en los metros que puedan construir. A su vez se mencionaba el Prado como ejemplo de área protegida. No entiendo claramente el concepto de zona residencial con una limitante que lleva el terreno a un espacio muy reducido. Con prescindencia del tamaño de las casas, en el Prado los terrenos superan sustancialmente los 600 metros.

SEÑOR PICCINI.- El tema de los usos de suelo lo regula el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas complementarias. El Plan vendría a ser el marco normativo y las normas reglamentarias establecen al detalle las dimensiones. En el Plan de Ordenamiento Territorial se dice que la Zona 3 tiene una parte residencial y otra residencial mixto controlada, y en la tipología se enumera con una nomenclatura de uno a seis.

En cuanto a los criterios técnicos manejados, hubo una diferencia y una omisión. En la zona residencial se admite hasta 600 metros cuadrados para la instalación de otros usos de suelo que no sean residenciales. En una parte de la zona, que es la que más nos afecta -la de Sitio Grande- hay infinidad de depósitos y emprendimientos que utilizan más de 600 metros cuadrados, porque la norma admite hasta 1.500 metros cuadrados. A su vez, también admite que por vía de excepción -lo que es regulado por la Junta Departamental- puedan haber espacios de hasta 3.000 metros para esos usos. Reitero que lo que la normativa establece es que el espacio puede ser de hasta 1.500 metros, pero nosotros decimos que con ese metraje se sigue propiciando la instalación de depósitos. Por eso planteamos que el cambio de producción por distribución implica lo que los técnicos definen como grandes vacíos urbanos porque, de pronto, en media manzana hay un elevador, un sereno y uno o dos funcionarios; por tanto, esa media manzana no es barrida ni cuenta con ningún tipo de servicio, así como tampoco genera ocupación, aunque sí problemas con el tránsito.

Otra de las formas que se utilizan, es la adquisición de predios menores en áreas determinadas, aunque está prohibido que en un radio de 500 metros haya locales de la misma empresa. Esta disposición es para evitar el traslado y el impacto que se produce, no sólo por los elevadores, sino también por los camiones que se utilizan para este tipo de emprendimientos, que son de 25 a 40 toneladas y maniobran en calles que no están acondicionadas para ello. Incluso, esta situación ha depreciado los valores inmobiliarios y mucha gente se ha ido del lugar no sólo por la tugurización, sino porque las casas han perdido valor y se han ido acotando los espacios para moverse. Debemos tener en cuenta que el espacio verde más importante de la Zona 3 es el arbolado, y el único espacio de uso público, de contacto y convivencia, es la vereda. Con el impacto de los vehículos que mencionaba, esa vida barrial se ha perdido y de a poco la gente se va mudando. Además, se sigue generando mayor conflictividad de la que hay en la zona que, tipológicamente, es netamente residencial, con casas de ocho o nueve metros de frente. Puedo decir que es muy económico realizar una transformación de esas viviendas en depósito, porque si bien está prohibida la fusión de padrones, por la vía de los hechos se compran dos viviendas contiguas y allí se hace un depósito, lo que deprecia el valor de las propiedades de la zona.

SEÑORA XAVIER.- Me voy a tener que retirar, pero antes quería manifestar que me parece muy importante lo que han planteado. Este es un ejemplo de cómo entre todos los involucrados se pueden buscar soluciones, utilizando la dinámica de trabajo de ir a golpear en todos los ámbitos. Por tanto, quisiera decirles que persistan en este intento. La Comisión verá cuáles son las modalidades por las que puede colaborar en alguno de los aspectos.

Obviamente, la mayoría de la gente viene aquí por problemas de falta de vivienda o de déficit en su construcción. El propio Ministerio realizó un planteamiento que nos pareció muy bueno en cuanto a los reciclajes, a fin de repoblar la zona, no sólo por la necesidad que existe de que la gente no vaya a vivir a la periferia, perdiendo calidad de vida, sino también por la erogación que significan los servicios y las consecuencias para la salud. También estamos viendo los problemas que surgen por tener en medio de la ciudad transportes que no son los más adecuados y que generan un alto grado de polución. Ojalá esto no avance y podamos encontrar soluciones a tiempo.

Creo que una de las cosas a tener en cuenta en esta tarea que ustedes están llevando a cabo es la siguiente. Muchas veces, cuando se realizan emprendimientos inmobiliarios, sube el valor de las propiedades y los dueños de las viviendas de la zona -que son los que le dan la mística y característica a muchos de estos barrios- se ven expulsados por especulaciones inmobiliarias. Por tanto me parece que el crecimiento y la repoblación de la zona por la gente que en algún momento supo habitarla, también se verá favorecido si podemos encarar, por ejemplo, la realización de un catastro, lo que nos daría parámetros más objetivos. Considero que el Plan de Ordenamiento Territorial, con todos los errores que se le han encontrado a medida que se ha ido implementando, tiene un saldo final favorable. Por ello estimo que la realización de un catastro dará mayor seguridad a sus habitantes.

SEÑOR VITAL.- Tenemos unas cuarenta personas que forman el grupo de cooperativistas que están luchando por la vivienda, y hoy nos acompaña una de ellas.

SEÑORA CEDRES.- Soy aspirante a vivienda y miembro participativo de esta Comisión de Vivienda. Pienso que si tuviera solucionado mi problema de vivienda igual integraría esta Comisión. Hace poco que estoy en la zona y, como soy una ciudadana más que va perdiendo la calidad del trabajo, me es imposible asumir el costo del alquiler y debo buscar una solución habitacional. Verdaderamente, estoy muy integrada y quiero expresar mi agradecimiento por el hecho de que nos hayan recibido. Estoy aquí en representación de todas aquellas familias que, al igual que la nuestra, están viviendo esta problemática. Cabe agregar que nos estamos reuniendo cada quince días y quisiera llevarles a ellos un poco de esperanza y una pronta respuesta por parte de los Legisladores.

SEÑORA ANTUÑA.- Ante todo, deseo agradecer la atención que nos han brindado.

Por otro lado, quiero decir que no se puede perder de vista toda la problemática que se está dando con relación a los asentamientos. Asimismo, no podemos dejar de tener presente que aquí, a la vuelta del Palacio Legislativo, nos encontramos con una enorme cantidad de superficies vacías que afean esta zona tan importante. Creemos que hacer algo constituiría un impacto de dinamismo, aunque no estamos hablando de buscar grandes erogaciones de dinero por parte de todos los Poderes del Estado.

Por nuestra parte, vamos a seguir en esto, porque estamos muy comprometidos y sabemos que algo vamos a conseguir. No nos pasa por la mente la idea de desperdiciar esos suelos que están baratos por contrapartidas o exoneraciones; de lo que se trata es de buscar un marco legal por expropiaciones, remates, etcétera.

Obviamente, es de nuestro interés encontrar una solución para los habitantes de la zona y buscar también propiedades y locales vacíos en otros Zonales, de modo de dar mayor dinamismo y movimiento a nuestra ciudad, levantando una bandera de vida y esperanza. Creemos que las soluciones pueden estar al alcance de la mano si nos ponemos a buscarlas.

SEÑOR DE BOISMENU.- No pensaba hacer uso de la palabra, pero finalmente decidí hacerlo.

No sé si al principio de esta reunión el señor Presidente les informó que en estas sesiones no se realiza una discusión frente a nuestros visitantes. Entonces, lo que voy a decir no va a llevar a la polémica, para ser respetuoso con nuestros compañeros de Comisión.

Quiero expresar que me sorprende esta Comisión que hoy nos acompaña, perteneciente a la Zona 3. Realmente, a medida que fue transcurriendo el tiempo se fue despertando en mí el interés. Aquí quienes tenemos que agradecerles somos nosotros, porque si constantemente estuviéramos recibiendo información de este tenor y todas las reuniones fueran como éstas, ustedes podrían estar orgullosos y nosotros aún más.

Hoy hemos recibido una cantidad de ideas que son valiosas. Nosotros constituimos una Comisión del Senado que tiene posibilidades de llegar a los órganos ejecutivos. Creemos que de alguna manera, para mejorar un barrio de este nivel, es fundamental llegar a algún tipo de invento. Generalmente, nosotros funcionamos en este tipo de cosas con sueños y creo que una de las cosas que le queda libre, y es bastante barata para el hombre, es la posibilidad de soñar. Entonces, después de oír a nuestros visitantes se me ocurre que aquí habría que conseguir algunos inventos, aunque algunos ya existen.

Verdaderamente, hay cosas que me han sorprendido. Aquí se ha hablado de la dificultad -que ha sido planteada varias veces en esta Comisión- que tiene la gente de menor poder adquisitivo para acceder a la vivienda. Estoy seguro de que la señora Cedrés va a continuar en la Comisión, porque estamos hablando de un esfuerzo humano que todos debemos seguir haciendo, porque todas las personas deben tener acceso a la vivienda. Asimismo, considero que los niveles económicos de la gente que tiene mayores dificultades no puede ser la línea demarcatoria que le impida conseguirla. Ya hay en el mundo ejemplos relacionados con esto. En la India hay un invento que se debe seguir. Allí el tratamiento del tema de la mora, de las dificultades en los pagos y los incumplimientos de la gente de menor poder adquisitivo, es sorprendentemente mejor. Entonces, pienso que sería buena gestión de futuros banqueros bien formados el hacer un esfuerzo para crear un sistema que haga que todo esto no se mantenga, porque creo que es un error fácilmente solucionable.

Señor Presidente: me parece que esta reunión debe llamarnos la atención y ayudarnos a seguir trabajando a fin de lograr algunos inventos que nos permitan hacer posible las cosas soñadas.

SEÑOR PRESIDENTE.- Debo admitir que hay un conocimiento de esta problemática, que si bien es muy intensa en esta zona, se va extendiendo como una mancha de aceite por una parte importante de la ciudad de Montevideo. Todo esto no es ajeno, por las evoluciones de la propiedad, por los cambios en el comercio y las vías de tránsito, a cosas que se han dado en otras grandes urbes del mundo en las que se ha establecido esta paradoja, de que al final la sociedad termina gastando más porque tiene que resolver los problemas de servicio que empiezan a ser catastróficos. Pero hay otra cuenta que no se puede sacar: cuánto tiempo de la vida gasta la gente viajando, a veces para ir a trabajar, en una urbe contemporánea. Las cifras son espantosas. Hay un factor vida humana. Nosotros hablamos mucho del crecimiento hacia fuera pero nos olvidamos de que buena parte del trabajo es hacia dentro. Entonces, eso de viajar una hora o dos por día no es un valor fácil de registrar y resulta imponente. Por eso, a la larga, el no considerar estos problemas lleva a la sociedad a una forma de despilfarro desmedido, en varios factores.

Estoy convencido de que es un problema complejo, porque la atención, las propias inversiones, las formas de facilitar soluciones del propio Estado, generan inmediatamente una explosión del valor inmobiliario y desatan la especulación que encarece las soluciones que el Estado comienza a enfrentar.

Quiere decir que soy conteste de que hay que intentar hacer cosas en todo esto, pero justamente se necesita introducir en gran forma iniciativas y soluciones privadas, pero previendo las regulaciones, porque de esto hay ejemplos en el mundo entero.

Pensamos que es un tema que vale la pena considerar como algo central y tratar de encontrar las soluciones recibiendo propuestas. Sé que el Gobierno actual de la Intendencia Municipal de Montevideo está muy preocupado por este asunto. Cualquier gobierno municipal debería estarlo, porque se trata de un problema de dimensiones abismales que se va multiplicando, que tiene hacia fuera un crecimiento de una tasa geométrica y que también es geométrico el vaciamiento hacia adentro; es como si las ciudades se volvieran irracionales. Entonces, ¡si se precisará una ley de ordenamiento territorial y recursos acordes! Y, reitero, es evidente que este no es un problema municipal sino del país.

Ustedes hablaron de la importancia que tendría una perimetral, y nosotros lo vemos todos los días. Menos mal que nos encontramos con grandes camiones atravesados cuando venimos para el Palacio Legislativo. Los camiones grandes son una expresión de la vida, pero es evidente que en una ciudad deberían estar en determinados lugares, y en otros debería haber camiones pequeños. El problema es que todo se nos vuelve complicado.

En nombre de la Comisión de Vivienda del Senado les agradecemos la información que nos han brindado.

SEÑOR VITAL ANDRADA.- Creo que hemos logrado el objetivo que era el de llegar a ustedes y debo reconocer que con nuestras visitas a distintos organismos estamos aprendiendo. Como decía el señor Senador, los inventos los necesitamos urgentemente.

Por último, queremos agradecer a la Comisión por habernos recibido.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 16 y 02 minutos.)